

## **Порядок перехода от регионального оператора на специальный счет**

### Порядок перехода от регионального оператора на специальный счет

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 3 месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9 сентября 2015 года Мосгордума приняла Закон «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», упрощающий порядок реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на самостоятельное накопление средств на капитальный ремонт на специальном счете, сократив срок вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и переходе со счета регионального оператора на специальный счет дома до трех месяцев.

### *Пошаговый алгоритм:*

#### **Шаг 1. Узнать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома**

- Проверить наличие дома в перечне многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, - на сайте Фонда капитального ремонта.
- Проверить для дома способ формирования фонда капитального ремонта (убедиться в отсутствии дома в перечне домов, выбравших способ - на специальном счете) - на сайте Фонда капитального ремонта.

#### **Шаг 2. Решить какой способ формирования фонда капитального ремонта выбрать собственникам помещений в многоквартирном доме**

##### *Способы формирования фонда капитального ремонта:*

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

##### *Необходимо знать:*

- 1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений в многоквартирном доме по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального оператора, созданного субъектом Российской Федерации;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает самостоятельную организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений;
- 3) при желании можно перейти со специального счёта многоквартирного дома на счёт регионального оператора в течении месяца.

4) переход со счета регионального оператора многоквартирного дома на специальный счет займет три месяца, согласно принятому 9 сентября 2015 года Закону «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы».

### **Шаг 3. Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в очной, очной-заочной или заочной форме, а также оформить данное решение протоколом общего собрания**

1) Инициировать собрание собственников помещений в многоквартирном доме, где инициатором может выступать: любой собственник помещения в многоквартирном доме или инициативная группа таких собственников.

2) Полномочными представителями интересов города Москвы, как собственника помещений в многоквартирных домах, являются Государственные казенные учреждения города Москвы инженерные службы (ГКУ ИС) соответствующих районов города Москвы.

3) Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4) При получении письменного обращения от собственников помещений в многоквартирном доме организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), обязана в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

(Порядок проведения собрания закреплён в ст.44-48 ЖК РФ).

*Необходимо учитывать:*

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

1) Собрание проводится при совместном присутствии собственников помещений в многоквартирном доме или инициативной группы для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2) Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

3) Решения общего собрания собственников помещений принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

4) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется и подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии (при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

5) Решения общего собрания оформляются протоколом. В целях обеспечения реализации решений общего собрания, рекомендуется составлять протокол в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

*Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной – заочной или заочной форме (ст.47-47.1 Жилищного кодекса РФ)*

*В случае, если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в очно-заочной или заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании:*

1) Заочное голосование осуществляется опросным путем посредством передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

Составить протокол решения общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

**Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:**

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья;

2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) управляющая компания; 4) региональный оператор.

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании могут выбрать любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям Жилищного кодекса РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка.

Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ, ежеквартально размещается Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет»: <http://www.cbr.ru>

Информация о ценовых условиях открытия и обслуживания специальных счетов размещена на сайте Общественно-консультативного совета по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями: [www.ubanks.su](http://www.ubanks.su).

В случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор и собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В этом случае отбор кредитной организации для открытия региональным оператором специального счета для формирования фонда капитального ремонта осуществляется по результатам конкурса (постановление Правительства Москвы от 17.06.2015 №369-ПП).

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (ч.2 ст.173 Жилищного кодекса РФ).

Собственники формируют фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

#### **Шаг 4. Владельцу специального счета открыть специальный счет**

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Шаг 5. Уведомить после открытия специального счета в банке (см. шаг 4) о сделанном выборе: Мосжилинспекцию и регионального оператора**

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по адресу: 129090, г. Москва, Проспект Мира, дом 9, строение 1. Если владельцем специального счета выбрано ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания, то указанная организация в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязана направить решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете, а также справку банка об открытии специального счета в Мосжилинспекцию по адресу: 129090, г. Москва, проспект Мира, д.19, стр.1. Протокол общего собрания собственников помещений должен быть оформлен в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр.

**Шаг 6. Направить собственникам помещений в доме уведомление о решениях, принятых очным, очным-заочным или заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.**

В повестку уведомления следует включить следующие вопросы (ст. 44, п.3.1 ст. 175, ст. 176 Жилищного кодекса РФ):

О прекращении формирования Фона капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете, в том числе:

1) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса);

2) о перечне услуг и(или) работ по капремонту (он может быть больше, чем в программе/при увеличении размера взноса);

3) о сроках проведения капитального ремонта (могут быть установлены более ранее, чем в региональной программе/при увеличении размера взноса/при достаточности средств на специальном счете);

4) о выборе владельца специального счета;

5) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора);

6) решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условия оплаты этих услуг;

7) о выборе лиц(/а), которые(/ое), уполномочены(/о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

**Шаг 7. Перечисление региональным оператором денежных средств на специальный счет**

После вступления в силу вступления решения общего собрания собственников помещения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и включения Мосжилинспекции многоквартирного дома в реестр специальных счетов Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы осуществит перечисление денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет в течении 5 рабочих дней с момента окончания 3-х месячного срока с даты направления решения общего собрания.

Одновременно с этим Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы направит в адрес владельца специального счета всю имеющуюся документацию о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе, содержащую информацию о начислениях, оплатах и задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в отношении каждого собственника жилого и нежилого помещения (постановление правительства Москвы от 22.12.2015 № 908-ПП).